

„Immobilien als Altersvorsorge“

Robert Fotter und Gerold Pinter, Geschäftsführer von wohninvest, über die Vorteile von Bauherrenmodellen bei Altbauten, über Renditen für Immo-Investments und eine mögliche Expansion ins sonnige Palma de Mallorca.

FORMAT: An welche Kundengruppe richten sich Ihre Bauherrenmodelle?

Robert Fotter: Unsere Investoren sind vor allem Freiberufler wie Ärzte, Steuerberater, Anwälte, aber auch leitende Angestellte. Im Durchschnitt ist unser Kunde um die 45 Jahre alt und sieht die Beteiligung als wichtigen Baustein privater Vorsorge. Viele schätzen, dass sie ihr Investment angreifen und sehen sowie bei der Projektentwicklung mitbestimmen können. Dabei ist der persönliche Kontakt sehr wichtig.

Wie viel Kapital brauchen Investoren, um bei Ihnen einzusteigen?

Fotter: Bei klassischen Bauherrenmodellen liegt die Mindestinvestitionssumme bei rund 100.000 Euro Eigen- und Fremdkapital, verteilt auf mehrere Jahre. In letzter Zeit treten vermehrt finanzkräftige Investoren an uns heran, die an Immobilienprojekten interessiert sind. Dadurch sind wir in der Lage, größere Liegenschaften mit Kaufpreisen von mehr als zehn Millionen Euro erwerben zu können.

wohinvest hat sich auf klassische Wiener Zinshäuser im Altbaubereich spezialisiert. Wie rechnet sich das Geschäft angesichts der hohen Immobilienpreise noch?

Gerold Pinter: Zugegeben, in ganz guten Wiener Lagen wie in der Innenstadt rechnet sich eine geförderte Sanierung nicht mehr. Geförderte Bauherrenmodelle liegen meist außerhalb des Gürtels, etwa in Ottakring, Hernals und Favoriten. Durch



Steuerberater **Gerold Pinter** (l.), 44, und Investment-Experte **Robert Fotter**, 47, sind die Geschäftsführer von wohninvest. Das Unternehmen wurde 2008 gegründet und ist eine exklusive Investmentboutique für hochwertige Immobilienprojekte, vorzugsweise aus der Gründerzeit. Bislang hat wohninvest 22 Immobilienprojekte in Wien abgewickelt und 167 Investoren betreut.

die Förderungen des Landes Wien sind wir in der Lage, Eigenkapitalrenditen zwischen sechs und neun Prozent zu erzielen. Unsere Kalkulationen basieren rein auf Mieteinnahmen, das heißt, dass wir keine Verkaufspreissteigerungen der Objekte einrechnen. Innerhalb des Gürtels realisieren wir vorzugsweise Projekte, die unter Denkmalschutz stehen und daher nicht den Richtwertmieten unterliegen. Dafür benötigt man Erfahrung.

Was sind die derzeit spannendsten Immo-Projekte von wohninvest?

Fotter: Das sind ein Projekt in der Heiligenstädter Straße in Wien-Döbling, das wir als klassisches Bauherrenmodell umsetzen, und ein Gründerzeithaus mit schöner, gegliederter Fassade in der Kaiserstraße in Wien-Neubau. Diese Immobilie besteht aus zwei Gebäuden mit 4.200 Quadratmetern Nutzfläche und hat großes Entwicklungspotenzial. Das Dach wird hochwertig ausgebaut, die Liegenschaft parifiziert, freie Wohnungen

werden saniert und abverkauft. Die Projektklaufzeit beträgt maximal zehn Jahre. Außerdem läuft ein interessantes Projekt in eigener Sache: wohninvest hat die Räumlichkeiten einer namhaften Rechtsanwaltskanzlei auf den Tuchlauben im ersten Bezirk übernommen. Derzeit werden die zwei Geschosse mit insgesamt 1.200 Quadratmetern komplett saniert. Ab Februar werden wir eines der beiden Geschosse selbst beziehen, das andere wurde bereits untervermietet.

Wäre eine Expansion in andere Bundesländer oder ins Ausland für Sie denkbar?

Pinter: Der Wohnungsmarkt ist ein sehr lokaler Markt, mit dem man sich intensiv beschäftigen muss. Wir beide stammen ursprünglich aus Graz und kennen den Markt, ein Schritt dorthin wäre also logisch. Die klassischen Zinshäuser wie in Wien gibt es in Graz in dieser Häufigkeit zwar nicht, dennoch ist dieser Markt für uns sehr interessant.

Fotter: Wir sehen uns derzeit auch im Ausland um. Palma de Mallorca wäre höchst interessant: Die Einkaufspreise für Immobilien sind zurzeit sehr attraktiv, und die Altstadt bietet prachtvolle Stilhäuser. Mallorca ist von Österreich gut erreichbar, die Lebensqualität ist hoch, und unsere Investoren können die Objekte auch als Feriensitz nutzen. |

„Bei Bauherrenmodellen liegt die Mindestinvestitionssumme bei rund 100.000 Euro Eigen- und Fremdkapital, verteilt auf mehrere Jahre.“ Robert Fotter, wohninvest-Geschäftsführer